

マンションの豊かな未来への提言

マンションの住環境を守る ガバナンスと相互交流

小林秀樹(千葉大学)

1

マンション管理には、コミュニティ形成が重要である！

しかし、コミュニティ形成とは、そもそも何を指しているのだろうか？

下記の3つの観点から考えてみます。

- ①居住の場として求められるのは、テリトリアリティである。
- ②管理組合として求められるのは、ガバナンスである。
- ③地域社会で求められるのは、軽い相互扶助(共助)である。

マンションの豊かな未来を築くために、
コミュニティ形成(テリトリアリティ、ガバナンス、軽い共助)が大切

2

①居住の場として求められるのは、テリトリアリティである。

テリトリーとは、自分の場所だと思いコントロールする一定の空間
(管理・支配・維持・監視)

人々は、住まいと地域を、自分のテリトリーと意識する時に、
そこに愛着をもち、自然に管理し、居住の安心感をもつ。

自宅内部は、多くの場合は、家族のテリトリーである。
(子どもにとって居間がテリトリーになっているかどうかという問題はあるが)

都市住宅における主要課題は、共用空間・住宅地・マンションが、
みんなのテリトリーになっているかどうか。

テリトリアリティは、テリトリーの性質のこと。 ナワバリ と ナワバリ性。

私の30年前の博士論文は、集住におけるテリトリアリティを解明

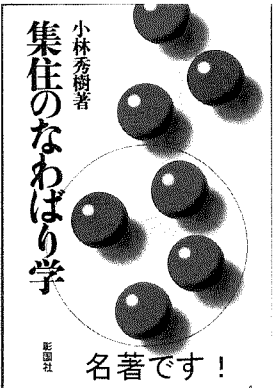
— その時の認識が、コミュニティからテリトリーへ —

人間関係が希薄化する現代都市で、密接な近隣交流を取り戻すのは困難。
では、最低限必要なコミュニティの要素とは何か？ → テリトリーである！

下町の路地は、路地が、住民の共有のナワバリになっている。
なぜ魅力的か？ 防犯上の安心感が強く、表出(植木鉢等)も多い。

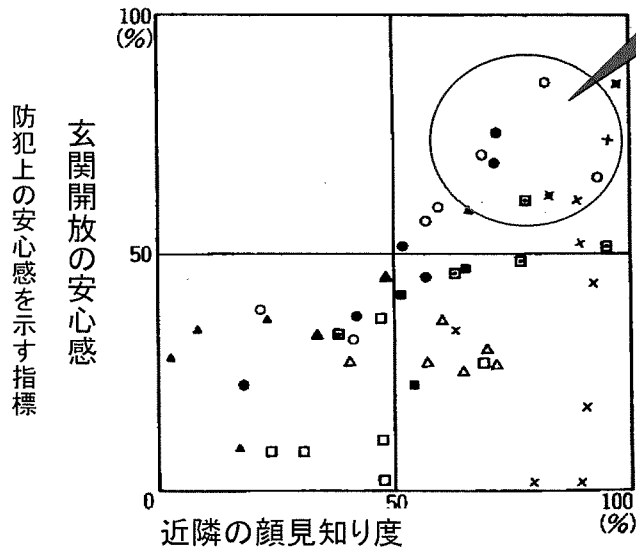


共有領域を導く
空間デザインを示す



顔見知り度が高いと防犯上の安心感が高まる

下町、または植木鉢が多いマンション



挨拶をすると近隣騒音トラブルが減る

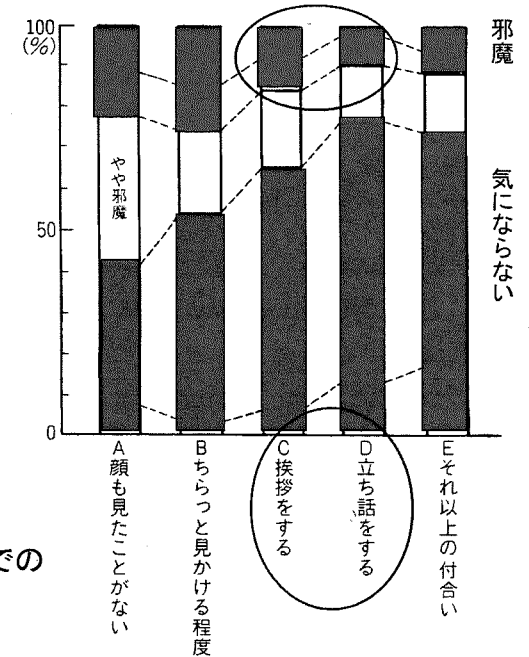
近所の音が気になるかという質問

山本和郎先生の調査より

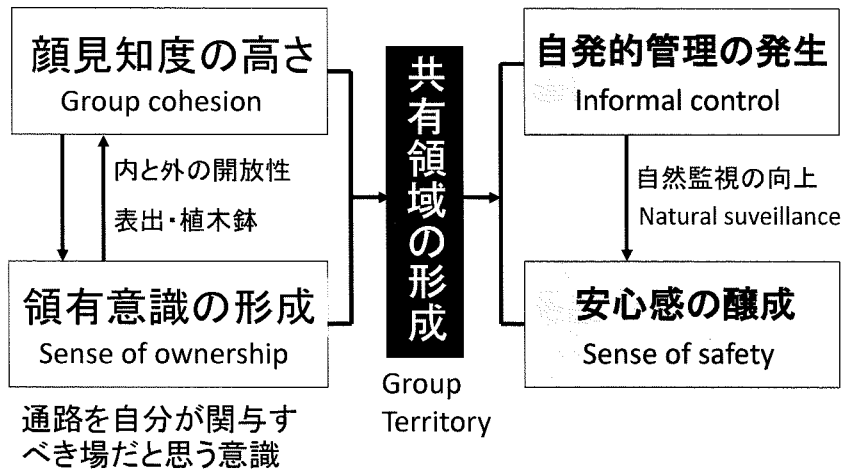
挨拶・立話をする、邪魔感が減る

- ・お互い様
- ・対処可能性
- ・安心感

山本先生は、マンションでの挨拶運動を提唱した



廊下や広場が、住人の共有領域になっていることの効果を実証化



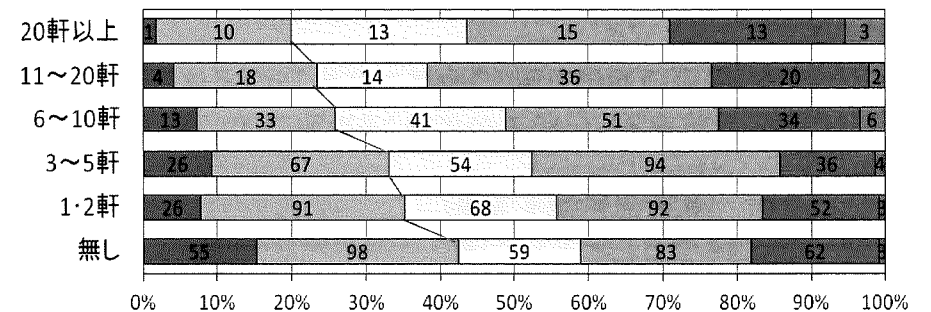
顔見知度の高さ: 集団の構成員が分かり、部外者と区別できる地域社会への帰属意識と防犯意識につながる

分譲マンションにおける最新の調査より

周辺からの騒音についてどうおられますか?

マンション内で「立ち話関係」にある住戸数と密接に関わる (挨拶程度の戸数とはゆるい相関であった)

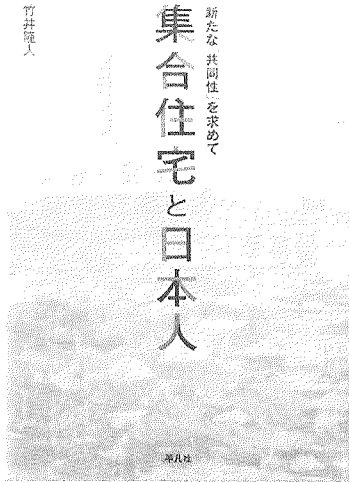
■非常に邪魔 □やや邪魔 □どちらでもない ■まあ許せる ■気にならない ■親しみを感じる



立ち話の関係がないと邪魔感が強まり、騒音トラブルに発展しやすい

②管理組合として求められるのは、ガバナンスである。

ガバナンス： 集団(管理組合)の健全な統治



マンションにおけるガバナンスを最初に研究したのは、竹井隆人氏

民主主義の学校という視点から国内・国外のコープ住宅を研究

政治学の観点からマンションをみる
＝ 管理組合における意思決定が円滑にできることが重要

仲よしコミュニティからガバナンスへ

9

標準管理規約にコミュニティ条項を導入した理由をみるとガバナンスに関わる内容が大きいことがわかる。

管理組合の業務を定めた第32条の15号

地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成

管理費の用途を定めた第27条の10号

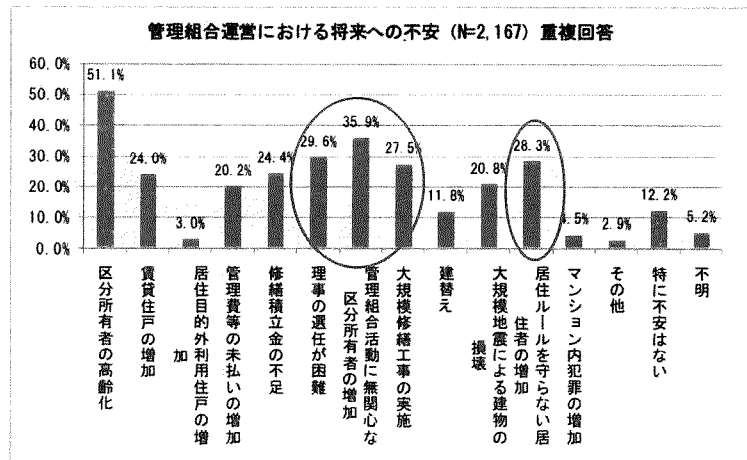
地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成に要する費用

コミュニティ条項は平成16年改正で導入。その時の解説

コミュニティ形成は、日常的なトラブルの未然防止や大規模修繕工事等の円滑な実施などに資するものであることから、管理組合の業務として、地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成（単棟型、第32条第15号等）を規定しました。

標準管理規約の対象は、一般ファミリー向けマンションであることに注意 11

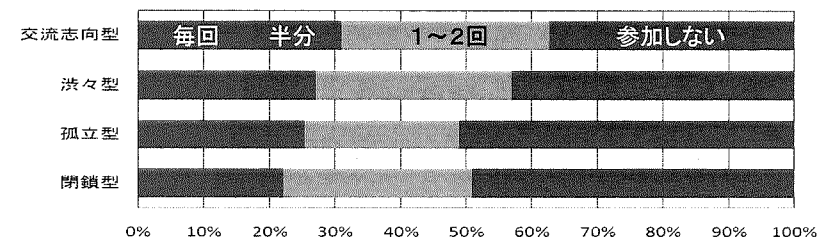
管理組合運営における将来への不安を調査したデータを見ると高齢化の他に、無関心層の増大、理事選任の困難さ、大規模修繕の合意不安、ルールを守らない居住者の増加、を指摘 → ガバナンスに関わる



マンションにおいてガバナンスが重要であるとして、では、どうしたらガバナンスは向上するのだろうか？

- ①遠回りだが、民主主義の場としての教育が基本になる
スウェーデンのコープ住宅では、入居前に教育が行われる
- ②役員は持ち回り(義務)として、役員経験者を増やしていく
- ③立ち話程度の関係を築くことが、ガバナンスにつながる
マンションの課題を気軽に話し合うコミュニケーションの素地を生み出す

総会出席度と立話程度の関係(分譲マンション調査2014. 研究室他)



交流志向型：立ち話程度の関係が必要と考え、実際にも立話が6軒以上ある人 12

③地域社会で求められるのは軽い相互扶助(共助)である。



浦安住宅管理組合連合会提供
東日本大震災での助け合い



高齢者の増加に伴う助け合い

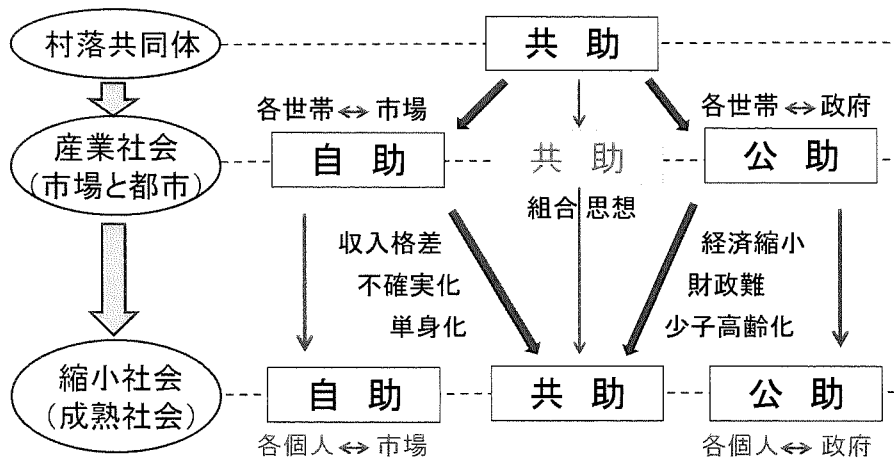


東北マンション管理組合連合会提供



管理組合の本来業務ではない？ しかし、やらざるを得ない

共助が求められる社会的背景



共助だけでは重荷！ 自助や公助との組合せによる軽い共助が大切。

コミュニティ: ガバナンスと相互交流(顔見知りと共助)から整理する

	ガバナンス		相互交流	
	意思決定	参加意識	居住者間の関係	地域との関係
無関心レベル	管理組合がない	決議に参加しない	誰が住んでいるか分からない	地域社会と関係がない
Aレベル (普通水準)	<普通決議>	<投票>	<名簿関係>	<個別>
Bレベル (目標水準)	<変更決議>	<分担>	<認知関係>	<多数>
Cレベル (特別水準)	<解消決議>	<主導>	<親密関係>	<団体>

ファミリー向けマンションの実態は、Aレベルであることが多い

	ガバナンス		相互交流	
	意思決定	参加意識	居住者間の関係	地域との関係
無関心レベル	管理組合がない (組合集会在が機能していない)	総会の決議に参加しない (組合への帰属意識が乏しい)	誰が住んでいるか分からない	地域社会と関係がない (居住者の私的関係に止まる)
Aレベル (普通水準)	<普通決議> 現状を維持するための普通決議が円滑にできる	<投票> 集会での決議に参加する(委任状を含む)	<名簿関係> 世帯主名簿(非公開)がある。少数の顔と名が一致する	<個別> 居住者が個別に地域の地縁組織に加入している

平常時のマンション管理は、Aレベルで支障はない

持続的管理(老朽時・災害時の対応を含む)に向けてBレベルが目標

	ガバナンス ←→ 相互に關係		相互交流	
	意思決定	参加意識	居住者間の 關係	地域との 關係
無関心レベル	管理組合がない	決議に参加しない	誰が住んでいるか分からない	地域社会と関係がない
Aレベル (普通水準)	<普通決議>	<投票>	<名簿關係>	<個別>
Bレベル (目標水準)	<変更決議> 現状を変更する決議(1/2または3/4)が円滑にできる	<分担> 組合運営の責任を分かち合う意識が醸成(役員を担う等)	<認知關係> 居住者名簿が一部公開。顔見知り關係が広がっている	<多数> 居住者の多数が自治会に入っている(任意だが多数)
Cレベル (特別水準)	<建替決議> 本格的改修や建替え・解消の決議(3/4または4/5)が円滑にできる	<主導> 組合運営に主導的に参加し、かつその適任者が相当数存在する	<親密關係> 親密な人間關係がある。または、日常的な相互扶助の關係がある	<団体> 管理組合がまとめて自治会に加入し、地域との交流を行っている ¹⁷

要注意!

マンションの豊かな未来にとって、コミュニティ形成が重要!

この言葉は、居住者どうしの親睦を意味しているのではなく、以下の意味をもちます。その重点をどこに置くかは、各マンションで決めていく。

①居住者がマンションを自分のテリトリーと意識すること

防犯性の向上、共用部分の管理への関心、帰属意識の向上(許し合う意識)
顔見知り關係が広がることが要件! 挨拶運動・顔合せイベント・植木鉢が有効

②区分所有者による管理組合のガバナンスが向上すること

役員を当然に引き受ける意識、円滑な合意形成の実現、生活ルールの遵守
コミュニケーションがとれる關係(立ち話關係)の構築も影響!

③居住者による軽い共助が行われる環境を整えること

災害時の円滑な助合いの実現、困っている時の助合い、高齢化への対応
自治会の業務とする場合が多いが、支え合う組織・活動の推進が重要
管理組合としては、防災委員会に理事長経験者(リーダー候補)を集める等